

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA I STANJE STEČAJNE MASE

TRGOVAČKI SUD SPLIT
11.ST-1209/2016.

IMOTA d.d. u stečaju
OIB: 02297833542

U Splitu, 01.12.2017.

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT
Pratno pošte
01-12-2017
Prečeno na poštu službeno-potp. dan. 01.12.2017.
Pratno
Dne primljeno 01.12.2017.
Mesto: Split

I - TIJEK POSTUPKA

Stečajni postupak otvoren je rješenjem stečajnog suca dana 15.svibnja 2017. godine. Ispitno ročište održano je dana 01.rujna 2017. na kojem su ispitane sve pristigle tražbine vjerovnika i to kako slijedi:

Rekapitulacija ispitanih i utvrđenih tražbina

VJEROVNIK	PRIJAVLJENO	UTVRĐENO	OSPORENO
Prvi viši ispl.red	21.970.756,67	21.649.079,14	321.677,53
Opći ispl.red	61.671.306,98	49.698.221,68	11.973.085,30
UKUPNO	83.642.063,65	71.347.300,82	12.294.762,83

Na ispitnom ročištu samo je stečajna upraviteljica osporila dio prijavljenih tražbina. Vjerovnik RH Ministarstvo financija povukao je tražbinu u prvom višem isplatnom redu te u drugom višem isplatnom redu te tražbinu Carinske uprave. Dio vjerovnika kojima su osporene tražbine u općem isplatnom redu pokrenuo je parnicu radi utvrđivanja tražbine i to:

- vjerovnik Brodometalurgija d.o.o. Split za iznos od 41.361,64 kn,
- Zagrebački holding d.o.o. Zagreb za iznos 12.125,21 kn,

a vjerovnik Danijel Čapin dostavio je dokaz o nastavljanju ranije vođene parnice za osporeni iznos od 10.159.149,35 kn.

IZLUČNI VJEROVNIK:

Zaprimljena je jedna prijava izlučnog vjerovnika Nade Grabovac koja vodi parnicu radi utvrđivanja vlasništva na dijelu čest.zem. 2920 koja se nalazi izvan pogona vinarije.

RAZLUČNI VJEROVNICI:

Upisano je založno pravo na nekretninama temeljem pravomoćnih i ovršnih rješenja o ovrsi Općinskog suda u Imotskom:

- a) na nekretninama koje obuhvaćaju nekretnine unutar pogona vinarije, a sve iskazano u zkul. 1624 k.o. Proložac i to u korist RH Ministarstava financija,
- b) na dijelu nekretnina unutar pogona vinarije zkul. 1624 k.o. Proložac u korist HEP Opskrba d.o.o.

Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava upisano je založno pravo na dvosobnom stanu u Imotskom u korist Croatia osiguranja d.d. Zagreb.

Svi razlučni vjerovnici iskazani su u tablici razlučnih vjerovnika sa pregledom osnove i popisom čestica zemlje na kojima je upisano založno pravo.

RADNICI:

U trenutku otvaranj stečaja u Društvu je bilo uposeno 74 djelatnika. Nakon otvaranja stečaja svim djelatnicima su otkazani ugovori o radu, a dio radnika je koristio otkazni rok. Nakon izdavanja rješenja o utvrđenim tražbinama Agenciji za osiguranje radničkih tražbina dostavljena je potrebna dokumentacija. U studenom je zaprimljen zahtjev AORT-a za dostavu dodatne dokumentacije i dio koji se odnosi na prijave i odjave u HZMO, izračun neiskorištenog godišnjeg odmora, kao i potreba dostave rješenja za radnike koji su otvorili pravo na produljeni porodiljski dopust. Za potrebe isplate dijela potraživanja koja će biti isplaćena putem AORT -a otvoren je poseban namjenski račun kod Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb.

TEKUĆE AKTIVNOSTI:

Na izvještajnom ročištu vjerovnici su prihvatili izvješće stečajne upraviteljice, te donijeli odluku da društvo ne nastavlja sa poslovanjem jer nisu ispunjeni zakonski uvjeti za rad počev od stanja pogona i opreme za rad, nedostatak sirovina, novčanih sredstava za nabavku istih te ispunjavanje osnovnih zakoskih uvjeta za rad u vinariji.

Kako bi se završili započeti i ugovoreni poslovi, (čl. 217 SZ) te zaštitila imovina koja čini stečajnu masu od moguće štete, osigurala knjiženja i izrada potrebne dokumentacije stečajnom sucu dostavljen je popis dijela radnika za koje je bilo potrebno sklopiti ugovore o radu na određeno vrijeme. Budući da su tijekom mjeseca studenog obavljeni neki poslovi za koje nije potreban dodatan angažman radnika to je dijelu radnika otkazan ugovor o radu.

Na današnji dan u Društvu je uposleno ukupno 14 radnika kako bi se osigurala i zaštitila imovina, kontrolirale zalihe vina i osiguralo ispunjenje obveza. Za napomenuti je da je jedna djelatnica angažirana na pripremanju i obradi platnih podataka potrebnih za kompletiranje u HZMO - Ispostava Imotski.

U tijeku postupka isplaćena je plaća za sve djelatnike za ½ svibnja, a radnicima sa kojima su sklopljeni ugovori o radu isplaćene su plaće zaključno s mjesecom rujan 2017. godine, dok plaća za listopad još nije isplaćena.

Tijekom stečajnog postupka provode se radnje vezane uz održavanje i kontrolu linije za punjenje, kontrola struje i vode. Zbog dotrajale instalacije bilo je potrebno izvršiti popravke struje i vodovodnih cijevi koje su zbog dotrajalosti puštale vodu pa je bila potrebna sanacija kako ne bi bila ugrožena imovina društva. Dio imovine bilo je potrebno zaštititi folijom (muljače, preše i dio strojeva).

Redovito se provodi kontrola otpadnih voda sukladno Vodopravnoj dozvoli.

Sukladno odluci donesenoj na izvještajnom ročištu povjereno je vještačenje imovine i to:

- Vještaku građevinske struke Dario Vučak iz Imotskog povjereno je vještačenje nekretnina koje se nalaze u Imotskom i Prološcu Donjem. Za potrebe građevinskog vještačenja i identificiranja pojedinih čestica dogovoreno je i angažiranje sudskog vještaka za geodeziju Davor Bubalo iz Imotskog.

Sudskom vještaku za strojarstvo Jerku Novaković povjerena je izrada vještva za opremu koja se nalazi u sklopu i unutar tvornice.

Vještak Dario Vučak izvršio je vještačenje dvije nekretnosti i to:

- jednog stana u Imotskom koje je procijenjeno na iznos od 257.550,25 kn
- nekretnine tzv. Centar za kooperaciju - Duvanišće za iznos od 2.748.573,65 kn.

Za ostale nekretnine vještak još nije izradio vještva.

Sudski vještak za strojarstvo izvršio je očevid u pogonu te popisao i identificirao imovinu te uskaldio inventurne popise sa stvarnim stanjem, a samo vještvo prema izjavi će biti kompletirano tijekom slijedećeg tjedna, te će biti dostavljeno sudu u spis.

Svi kupci za koje je bilo iskazano potraživanje u poslovnim knjigama društva pozvani su na plaćanje svojih obveza i uplatu na novi žiro račun što je veliki broj istih i obavio iako dio kupaca nije izmirio svoje obveze. Utvrđeno je da je dio kupaca u financijskim problemima, blokadama žiro računa, a za neke da je pokrenut prijedlog za otvaranje stečajnog postupka.

U odnosu na visinu iznosa dugovanja posebno se ističe dužnik Adriatic destillers d.o.o. koji ima iskazano dugovanje za obveze prema Ugovoru o poslovno tehničkoj suradnji, prema kojem Zakupnik koristi dio pogona vinarije za preradu i punjenje jakih alkoholnih pića. Zakupnik s osnova zakupnine ima ugovornu obvezu plaćanja mjesečnog najma u iznosu od 4.925 €-a, a ukupna nepodmirena obveza zaključno s listopadom iznosi 838.783,25 kn. Sa vlasnikom gđin. Dimirij Železnjak i punomoćnikom dužnika, odvjetnikom Ico Škarpa, sam održala jedan sastanak na kojem je vlasnik iskazao interes za nastavak obavljanja djelatnosti u zakupljenom dijelu pogona, te je predložio da bi nastavio plaćati obvezu tekućeg najma (cca 45.600 kn) dok bi dospjeli dug plaćao postepeno odnosno isplatom 1/2 iznosa mjesečne zakupnine. Nakon izračuna koliko bi to vremenski dugo trajalo predložila sam punomoćniku da se ovakav način može prihvatiti za jedan kraći period 6 mjeseci, u kojem periodu dužnik ne bi bio opterećen sa većim iznosom najma te bi mogao nastaviti s proizvodnjom, ali da bi se nakon tog roka iznos plaćanja starog duga trebao povećati. Na upućeni dopis se punomoćnik još nije očitovao.

U međuvremenu sam utvrdila da je nad dužnikom pokrenut postupak radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečaja zbog blokade žiro računa, te da je postupak obustavljen rješenjem suda od 30.studenog 2017. g.

II - STANJE STEČAJNE MASE:

Prema popisu imovine sa stanjem na dan otvaranja stečajnog postupka imovina dužnika se sastojala od:

a) Dugotrajna imovina

a) materijalna imovina	32.608.844,00 kn
b) financijska imovina	43.700,00 kn

Materijalna imovina se procjenjuje od strane sudskih vještaka te će se nakon vještačenja utvrditi tržišna cijena i predložiti način prodaje kao i isknjižavanje one imovine koja je prema knjigovodstvenom stanju imala iskazanu vrijednost ali koja nema tržišnu vrijednost.

Za nekretnine za koje nije izvršen upis vlasništva u zemljišnim knjigama potrebno je provesti radnje radi upisa prava vlasništva.

U odnosu na nekretninu u Sarajevu, odvjetniku je poslata punomoć za zastupanje kako bi se mogle provesti daljnje radnje ali do danas nije preuzeta nekretnina u posjed.

Za iskazanu financijsku imovinu koja se sastoji od dionica Pominvesta, zatražiti će se ponuda brokerskih kuća za otkup.

b) Kratkotrajna imovina sastojala se od

a) Zaliha sirovina, got.proizvoda i ambalaže,

Tijekom stečajnog postupka provedena je prodaja dijela zaliha gotovih proizvoda vina i to vina u punjenim u boce 1/1, 1/0,7 te kante 5/1, a isto tako izvršena je prodaja vina u rinfuzi. Za napomenuti je da se radi o zalihama iz

ranijih godina te je potrebno provesti prodaju zbog promjene na vinu vezane uz hlapljivost i povećane kiseline. Sa nekoliko proizvođača je kontaktirano kako bi se što prije provela prodaja ali još uvijek nije realizirano.

Preostale su zalihe vina i to:

Vrsta proizvoda	Skl. komadi	Skladište litre	PODRUM lit
Vino IKAN 1/1	89	89	
VINO IKAN			5.180
KUJUNDŽUŠA			46.030
BIJELO STOLNO VINO			1.730
VINO MATAN 1/1	2675	2675	
VINO MATAN 5/1	1.080	5.400	
VINO MATAN			6.868
VINO VRANAC 1/1	1.287	1.287	
VINO VRANAC			18.154
UKUPNO		9.451	77.962

Stečajni dužnik je prije prodaje pojedinih vrsta vina ishodio od Hrvatskog centra za poljoprivredu, hranu i selo rješenje za stavljanje vina u promet, prema kojem se utvrđuje vrsta vina, način prodaje te kočina markica i bročana oznaka. Budući da je tijekom stečajnog postupka utvrđeno da se dio robe - zaliha vina ne može prodati u bocama kako je bilo predviđeno rješenjem jer nije postojala mogućnost punjenja na postojećim linijama za punjenje, zatražena je izmjena rješenja za stavljanje vina u promet po svakoj vrsti vina, te obavljen povrat markica.

Kod zaliha ambalaže ističe se problem jer se radi o specifičnoj vrsti ambalaže koju može koristiti samo kupac koji se bavi istom djelatnosti, a zbog problema u vinarskoj industriji nisu u mogućnosti za otkup iste, dok je dio neupotrebljiv zbog oznaka Imote.

b) Potraživanja su u trenutku otvaranja stečaja iznosila su 2.741.053,00 kn od čega dio nije bio isknižen zbog blokade žiro računa tako da nakon provedenih knjiženja cesija i kompenzacija te plaćanja na dan 30.studenog 2017. iznos potraživanja iznosi 1.226.713,18 kn. Nažalost preostala potraživanja su sporana i upitna je njihova naplata budući da je nad dužnicima pokrenut prijedlog za stečaj, blokaran račun i sl. Tekuće obveze za najam poslovnih prostora zakupnici redovito plaćaju osim Adriatic Distillers d.o.o. ali su njihovi računi vrijednosno mali pa je od važnosti da se naplati dio kupaca koji datiraju prije stečaja.

c) Novac u blagajni prema stanju na dan otvaranja stečaja je iznosio 67.672,00 kn koji iznos je uplaćen na žiro račun u stečaju.

Sve uplate i isplate provedene su na žiro račun otvoren kod HPB pod brojem HR3523900011101005016.

Pregled priliva i odliva od 15.05. do 29.11.2017.

Red.br.	PRILIV	15.05.-21.08.	22.08.- 30.11.
		IZNOS	IZNOS
1.	Polog prodavaonice u Imotskom	108.834,88	89.115,78
2.	Uplata kupci	482.190,24	353.509,16
3.	Naplata najam prostora	12.035,62	16.485,41
4.	Naplata kta na žiro	4,89	54,72
5.	Prijenos uplate stari ž-r	21.813,16	
6.	Prijenos novčana sred.na dan stečaja	65.482,60	
7.	Agencija za plać.u polj.,rib.		26.938,65
	UKUPNO PRILIV	690.361,39	496.103,72

	ODLIV	IZNOS	IZNOS
1.	Trošak banke	384,68	1.249,29
2.	Troškovi blagajne	5.634,00	
3.	Ing aget d.o.o.	3.000,00	
4.	Trošak naknada katastra	230,00	
5.	Račun za motor pumpe vode	4.574,45	
6.	Račun.i financije		915,00
7.	Trošak prijevoza got.proizvoda	8.375,00	6.875,00
8.	Plaće djelatnika svibanj - rujan	323.345,10	237.300,16
9.	Porezi i doprinosi na plaće	136.602,48	100.962,86
10.	PDV	58.866,97	58.471,44
11.	Trošak Fine	355,00	885,00
12.	trošak telefona	4.961,71	7.193,10
13.	Trošak struje	17.623,30	20.522,75
14.	Trošak SKDD	1.960,80	2.183,61
15.	Ugovor o djelu	7.800,00	25.500,00
16.	Porezi i doprinosi na ug.odjelu	4.888,71	15.837,72
17.	Trošak Infotehna - program kom.	5.000,00	5.625,00
18.	Vodna naknada	3.436,02	16.434,38
19.	Trošak kanc.materijala	813,50	3.575,86
20.	Grad Imotski-odvoz otpada		1.000,00
21.	Pomoć smrt u obitelji neopor.		3.000,00
22.	Nast.zavod za javno zdravstvo		975,00
23.	Sudski vještak građevin.struke		6.250,00
24.	Javni bilježnik		117,50
25.	Etikete i kapice vino		7.262,24
26.	Razni dobavljači popravci i prijevoz		2.086,68
	UKUPNO ODLIV	587.851,72	524.222,59

Rekapitulacija :

- *ukupno ostvareni priliv* 1.186.465,11 kn
- *ukupno isplaćeni rashodi* 1.112.074,31 kn
- Pozitivna razlika** 74.390,80 kn

Razlika odgovara stanju novčanih sredstava na žiro računu na dan 30.11.2017. Sve promjene priliva i odliva iskazane su u izvodima od broja 1 zaključno s brojem 114. (izvod u privitku izvješća).

Sukladno zakonskim propisima dostavlja se mjesečni obrazac PDV-a, JOPPD obrazac za isplate plaća i putnog troška radnika Poreznoj upravi:

Isto tako redovito se dostavljaju izjave o zalihama vina Agenciji za plaćanja u poljoprivredi, ribarstvu i ruralnom razvoju. Stečajni dužnik kao trošarinski obveznik redovito mjesečno dostavlja Carinskoj upravi podatke o markicama za označavanje alkohola i alkoholnih pića.

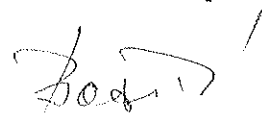
III - RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

1. *U odnosu na izvršenu procjenu nekretnine stana koje je vlasništvo stečajnog dužnika, a na kojem je upisano založno pravo u korist razlučnog vjerovnika Croatia osiguranja d.d., sukladno čl. 247 st. 1 SZ, predlažem da sud donese*

rješenje o prodaji nekretnine kako bi se nekretnian mogla oglasiti na prodaju putem Financijske agencije elektroničkom javnom dražbom. Vještvo nekretnine u privitku izvješća.

- 2. Nastaviti s poduzimanjem radnji vezano uz nekretnine i njihovo vještačenje,*
- 3. Nastaviti s održavanjem i kontrolom postojećih zaliha vina te provesti što prije prodaju preostalih zaliha robe - vina,*
- 4. Nastaviti s naplatom nenaplaćenih potraživanja te s parničnim postupcima u kojima je stečajni dužnik tužitelj radi naplate potraživanja.*
- 5. U odnosu na prijavu tražbine Ante Kujundžića, mogu konstatirati da je prijava dostavljena sudu dana 11.rujna 2017. godine, kao tražbina općeg isplatnog reda. Stečajni postupak je otvoren rješenjem 15.svibnja 2017. godine te su vjerovnici istim rješenjem bili pozvani da u roku od 60 dana od isteka 8 dana od objave oglasa prijave svoje potraživanje, pa je rok za prijavu isteako 23.srpnja 2017. godine. Budući da je vjerovnik dostavio svoju tražbinu nakon isteka zakonskog roka, predlažem da stečajni sudac sukladno čl. 257 st. 6 navedenu prijavu odbaci rješenjem.*

*Stečajna upraviteljica
Anči Bašić dipl.oec.*



Privitak:

- *vještvo sudskog vještaka*
- *izvod žiro računa br.114.*

IMOTA d.d. u stečaju
Donji Proložac
Perinuša bb



HRVATSKA POŠTANSKA BANKA, dioničko društvo
Jurišićeva 4, HR - 10000 Zagreb

OIB Banke: 87939104217
BIC code: HPBZHR2X

IZVADAK O PROMJENAMA I STANJU NA RAČUNU

Naziv Klijenta: IMOTA D.D. U STEČAJU

Izvadak broj/Datum: 114 / 30.11.2017

Adresa i sjedište: MAŽURANIĆEVO ŠETALIŠTE 35

IBAN: HR35 2390 0011 1010 0501 6

21000 SPLIT

OIB: 02297833542

Valuta: HRK

Odobreni okvirni kredit:

0,00

Vrijedi do datuma: 31.12.2099

Početno stanje:

62.664,80

Red. br.	Broj računa	platitelj/primatelj	Naziv platitelja/primatelja, Adresa, Sjedište				Iznos prometa		
			Opis plaćanja		Kanal	Šifra namjene		Duguje/ Isplata	Potražuje/ Uplata
						Model i poziv na broj platitelja			
	Datum valute	Tečaj namirivanja	Tečaj konverzije		Model i poziv na broj primatelja				
	Datum izvršenja	Iznos/valuta pokriva	Referenca banke		Broj za reklamaciju				
1	HR4623900011070000029	IMOTA,							1.694,00
	polog					INT			
					HR99				
	30.11.2017.				HR02 30112017				
2	30.11.2017.			SZG997228		QP100263445003001000082017-11-300000100001			
	HR9823300031100431802					BURA I TRAMUNTANA D.O.O. ZA TRGOVINU I U, DON FRANE BULIĆA 205SOLIN			
	Plaćanje temeljem vansudske nagodbe					INT			10.000,00
						HR99			
3	30.11.2017.					HR99			
	30.11.2017.			SZG97000					
	HR2423300031000000013								
	povrat više uplaćeno24.11.2017.naknade za ručni unos					INT			32,00
	30.11.2017.					HR99			
	30.11.2017.			SZG176630		HR99			

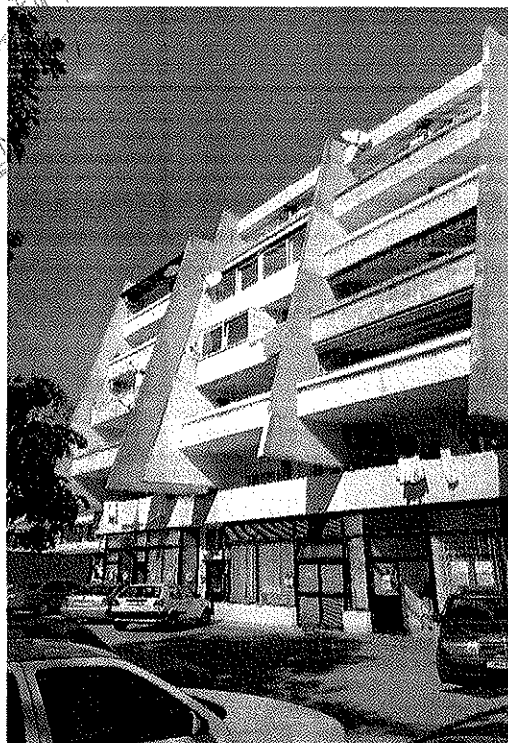
Red. br.	Broj računa platitelja/primatelja		Naziv platitelja/primatelja, Adresa, Sjedište				Iznos prometa	
	Opis plaćanja		Kanal	Šifra namjene			Duguje/ Isplata	Potražuje/ Uplata
	Datum valute	Tečaj namirivanja	Tečaj konverzije	Model i poziv na broj platitelja				
	Datum izvršenja	Iznos/valuta pokrića	Referenca banke	Model i poziv na broj primatelja				
	Iznos zaplijenjenih sredstava:		0	Broj za reklamaciju				
	Iznos rezervacija:		0,00	Ukupan broj prometa:			0	
	Raspoloživo stanje:		74.390,80	Ukupan iznos prometa:			0,00	11.726,00
				Novo stanje:				74.390,80

Molimo Vas da eventualne reklamacije zbog pogrešnog odobrenja ili zaduženja računa dostavite u roku 8 dana. Ovaj izvadak je tiskan na elektroničkom računalu, te je pravovaljan bez pečata i potpisa.

DARIO VUČAK dipl. ing. arh.*Ovlašteni arhitekt br. 1406 &**stalni sudski vještak za arhitekturu i graditeljstvo br. 4 Su-885/2016*Ured: **21260 IMOTSKI, Ante Starčevića br. 25**

Tel fax: Tel./fax. 021 842-311 mob. tel. 091 500-4463

E-mail: dario.vucak@st.t-com.hr www:arhitekt-dario-vucak.com



**TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA U STAMBENO-POSLOVNOJ ZGRADI
PROCIJENJENA JE NA DAN 03. 11. 2017. g. U VISINI OD**

257.550,25 Kn

NEKRETNINA: STAN u Stambeno-poslovnoj zgradi "B" Đirada

LOKACIJA: 21260 Imotski, Bruna Bušića 39/1 – Stan br. 10
k.č.zem. 3263 k.o. Imotski-Glavina - tzv. Nova izmjera tj. na
d.č.zem. 2824/4/17/21/29 k.o. Imotski-Glavina - tzv. Stara izmjera

VLASNIK: "IMOTA" d.d. Imotski, OIB 02297833542, *Naručitelj elaborata*

Ovaj se Elaborat sastoji od ukupno 25 stranica, uključujući i priloge.
Urađen je u četiri istovjetna primjerka, od kojih se jedan čuva u evidenciji procjenitelja

1. OPĆE INFORMACIJE

1. 1. Podaci o predmetu procjene
1. 2. Podaci o očevidu
1. 3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu

2. LOKACIJA

2. 1. Položaj i prilaz u odnosu na JPP
 2. 1. 1. Regionalni položaj - Makrolokacija
 2. 1. 2. Lokalni položaj - Mikrolokacija
2. 2. Zemljište
 2. 2. 1. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)
 2. 2. 2. Buka i zagađenje
 2. 2. 3. Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta

3. GRAĐEVINA - PREDMETNA NEKRETNINA

3. 1. Osnovne napomene o građevini
3. 2. Osnovna obilježja građevine
 3. 2. 1. Vrsta građevine, godina gradnje, vanjski izgled
 3. 2. 2. Površina i obujam građevine
 3. 2. 3. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja
3. 3. Opremljenost posebnih dijelova i ocjena stanja

4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

4. 1. Odabir metode procjenjivanja s obrazloženjem
4. 2. Podaci o kupoprodaji stanova iz evidencije na portal eNekretnine MGIPU-a.
4. 3. Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

5. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

6. IZJAVA PROCJENITELJA

7. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE

8. PRILOZI

- 8.1. Izvadak iz zemljišne knjige – *Kopija, 2 lista*
- 8.2. Tlocrt predmetnog stana 1 : 80 – *grafički prikaz*
- 8.3. Foto prikazi eksterijera i interijera predmetne građevine – *5 listova*
- 8.4. Rješenje o imenovanju za *Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina*
- 8.5. Rješenje o osnivanju *Ureda ovl. arhitekta i promjeni adrese Ureda - 2 lista*



1. OPĆE INFORMACIJE

1.1. Podaci o predmetu procjene

Predmet procjene - *Dvosobni stan koji je u vlasništvu Naručitelja ovog elaborata i nalazi se na zadnjem katu (nadgrađe) stambeno-poslovne zgrade objekt B, ulaz 1., predio zv. "Đirada"*

Adresa nekretnine - *21260 Imotski, Bruna Bušića 39/1 – Stan br. 10*

Podaci iz Zemljišne knjige - *Općinski sud u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Imotski*
Br. ZK poduloška 228
k.č.zem. 3263 - tzv. Nova izmjera tj. na
d.č.zem. 2824/4/17/21/29 - tzv. Stara izmjera
K.O. Imotski-Glavina
Površina stana 68,50 m²
Vlasnik stana je "IMOTA" d.d. Imotski, OIB 02297833542

1.2. Podaci o očevidu

Datum procjene vrijednosti - *03. 11. 2017. g.*

Datum procjene kvalitete - *23. 10. 2017. g.*

Datum očevida - *23. 10. 2017. g.*

Opseg obilaska - *Obavljen je pregled predmetne nekretnine, u naravi Stana na zadnjem katu (nadgrađu) stambeno-poslovne zgrade. Obavljen je vizualni očevid inerijera i eksterijera. Za dijelove zgrade koji nisu vizualno dostupni (instalacije, izolacije i dr.) se stečeni dojam o građevini tijekom obilaska prenosi i na te dijelove, te se pretpostavlja da ne postoje značajni nedostaci i štete.*

Na očevidu prisutni - *Nitko od strane vlasnika*
Dario Vučak, procjenitelj

Na očevidu korištena dokumentacija – *Izvadak iz Zemljišne knjige, kopija u prilogima*



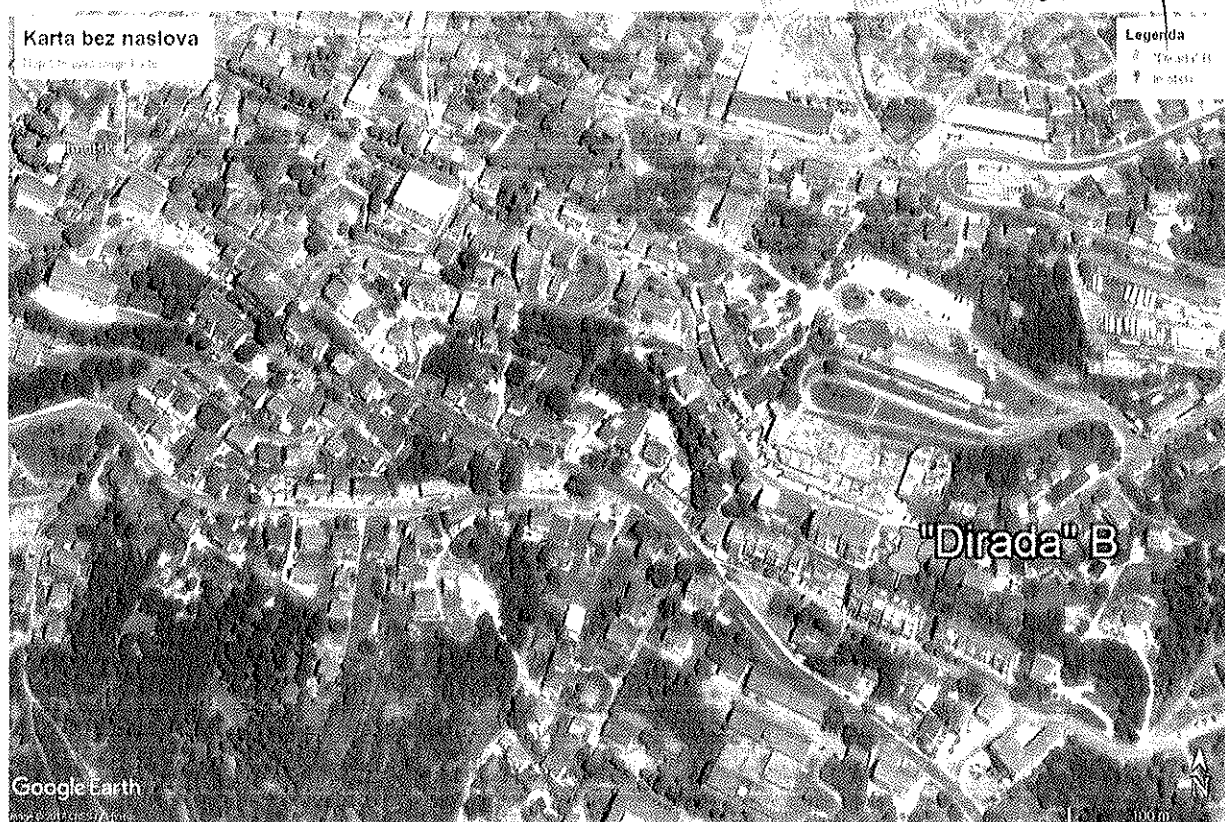
1.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu

Uvidom u priloženu dokumentaciju i očevitom na terenu utvrdio sam da se predmetna nekretnina, u naravi dvosobni stan nalazi na zadnjem katu (nadgrađe) stambeno-poslovne zgrade Su+P+4 i da ima netto tlocrtnu podnu površinu od 68,50 m².

Stambeno-poslovna zgrada je legalna, a time i predmetni stan, te je uredno knjižena u Zemljišnoknjižnom odjelu Imotski, Općinski sud u Splitu, Stalna služba u Imotskom.

2. LOKACIJA

2.1. Položaj i prilaz s JPP



Položaj zgrade "Dirada" B u kojoj se nalazi predmetni stan – žuta strijelica

Prilaz s javno prometne površine je neposredno s gradske prometnice Ul. B. Bušića.

2.1.1. Regionalni položaj - Makrolokacija

GRAD IMOTSKI

Imotski je stari grad, smješten na jugu Republike Hrvatske, na raskrižju Dalmatinske Zagore i Bosne i Hercegovine. Prvi put ga se spominje 950. godine u djelu *De administrando imperio* bizantskog cara i povjesničara Konstantina Porfirogeneta.

Imotski ima sva obilježja primorskog grada, zahvaljujući ponajviše klimi i urbanoj arhitekturi stare gradske jezgre. Kamene kuće, strme uske ulice s kamenitim stepenicama svjedoci su nekadašnjeg izgleda ovog mjesta čija je stara jezgra i zaštićena.

Tržišno su najatraktivnije ulice u strogom centru grada. Evidentna je stagnacija tržišta nekretnina i lagani rast cijena svih vrsta nekretnina na svim gradskim lokacijama.

2.1.2. Lokalni položaj - Mikrolokacija

Grad Imotski

Nekretnina je locirana na zadnjem katu (nadgrađu) stambeno-poslovne zgrade koja se nalazi u južnom predjelu grada zvan "Đirada" – širi centar grada.

Pristup do nekretnine je putom gradske ulice Bruna Bušića.

U neposrednoj blizini se nalazi Srednjoškolski centar, muzej, veća samoposluga i druge manje trgovine, područne ispostave HZZO-a i MIO-a, stomatološka ordinacija i dr.

2.2. Zemljište

2.2.1. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

- Prometna povezanost:** Prilazna cesta nekretnini je gradska asfaltirana ulica primjerena obavljanju dvosmjernog prometa, opremljena i uređena (kolnik, pločnik). S iste se ulazi direktno u predmetnu nekretninu.
- Komunalna infrastruktura:** Vizualnim pregledom utvrđeno je da je zgrada i predmetna nekretnina priključena na objekte i uređaje komunalne infrastrukture (elektroinstalacije jake i slabe struje, područni vodovod, sustav odvodnje fekalne i oborinske kanalizacije, javna rasvjeta). Ne postoji priključak na zemni plin.
- Parkiranje:** Parkiranje je riješeno u sklopu okoliša (ispred) zgrade.

- 2.2.2. Buka i zagađenje** Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi. Nema ni izvora zagađenja tla koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

2.2.3. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Na zemljištu je izgrađena stambeno-poslovna zgrada s više vlasnika.

Zemljište (okoliš zgrade) je solidno uređeno i održavano.

Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati namjena niti obujam zgrade - stana.

Zgrada je legalna u ukupno izgrađenim gabaritima.



3. GRAĐEVINA - PREDMETNA NEKRETNINA

3.1. Osnovne napomene o građevini

Sva saznanja o građevini (stambeno-poslovna zgrada) su u okvirima obilaska terena i usklađenja izvedenog stanja građevine sa priloženom dokumentacijom od strane vlasnika. Opis zgrade-stana je načinjen u obujmu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti predmetne nekretnine unutar zgrade.

Za sve dijelove zgrade koji su zatvoreni i nepristupačni (instalacije, izolacije, krov i sl.) procjena će se vršiti na temelju pretpostavke da su uobičajene izvedbe i funkcionalno ispravni. Provjerena su izljevna mjesta i dotok vode, prekidači i dovod el. energije koji su u funkciji ali nema napajanja.

Predmetni stan trenutno nije u namjenskoj funkciji i u njemu se za stalno ne obitava.

3.2. Osnovna obilježja građevine - predmetnog stana

3.2.1. Vrsta građevine, godina izgradnje, vanjski izgled

Vrsta građevine: Stambeno-poslovna zgrada Su+P+4 - stan na zadnjem katu (nadgrađu)
 Godina izgradnje: Završena s gradnjom 1979. god., interijerski stan nije adaptiran
 Vanjski izgled: Pročelja (ne)uređena, krovšte nedavno sanirano, izvedeno završno podno uređenje uz zgradu

3.2.2. Površine i obujam građevine - predmetnog stana

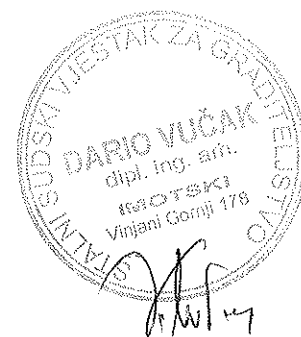
Prostorija	Tlocrtna podna površina (m ²)	koef.	Neto površina s koef. (m ²)	Visina (m)
1. Ulazni hodnik	4,80	1,0	4,80	2,58
2. Dn. boravak, kuhinja i blagovaona	29,30	1,0	29,30	2,58
3. Predsoblje	2,96	1,0	2,96	2,58
4. Kupatilo i wc	5,05	1,0	5,05	2,58
5. Soba br. 1	11,28	1,0	11,28	2,58
6. Soba br. 2	10,86	1,0	10,86	2,58
7. Balkon	5,10	0,50	2,55	
8. Ostava	1,70	1,0	1,70	2,05
Sve ukupno:	71,05		68,50	

Napomena: Vidjeti Tlocrt stana 1:80 sa grafičkim prikazom površina po pojedinim prostorijama.

3.2.3. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja

Konstrukcija i materijali

- Katnost Šest etaža zgrade, stan u jednoj etaži (4. kat)
- Godina izgradnje 1979. godine
- Vanjski zidovi Betonski blokovi i armirani beton
- Međukatna konstrukcija a.b. pune ploče
- Pročelja Cementna žbuka
- Svijetla visina prostorija 2,58 m
- Obrada podova Keramičke pločice i hrastov parket
- Obrada unutarnjih zidova CV žbuka i keramičke pločice
- Vanjski otvori Drveni sa roletama



- | | |
|---------------------------|---|
| - Unutarnji otvori | Drveni, furnirani, tipski |
| - Krovište | Dijelom ravni a dijelom kosi krov s crijepom kao pokrovom |
| - Grijanje | Na el. energiju i moguće kruto gorivo (drva) kao energent |
| - Sanitarna oprema | Standardna |
| - Vertikalna komunikacija | Unutarnje stubište |
| - Dodatne instalacije | Nema |
| - Održavanje | Zgrada solidno, stan vrlo loše |

Stanje Očekivano i prosječno

3.3. Opremljenost posebnih dijelova i ocjena stanja

- | | |
|--------------------------|--|
| - Vodovodne instalacije | Centralna opskrba vodom preko priključka na javnu mrežu pitke vode, zajedničko vodomjerilo |
| - Kanalizacija | Odvod u gradsku kanalizaciju |
| - Električne instalacije | Standardna opremljenost za period gradnje |
| - Ventilacija | Prirodnim putom, nema posebnih ventilacijskih uređaja |
| - Opskrba toplom vodom | Putom el. bojlera |

Stanje Očekivano i prosječno

4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

4.1. Odabir metode procjenjivanja s obrazloženjem

Opis metoda procjenjivanja

4.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reprodukcijских troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Nova građevinska vrijednost

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² NKP. Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:



1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
 2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine,
 3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
 4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
 5. Troškovi ishodačenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
 6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
 7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.
- Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

4.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevine čestice.

4.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.



Zaključak:

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o posredovanju u prometu nekretnina, prema posebnom zakonu kojim se uređuje područje posredovanja u prometu nekretnina, odnosno iz portala eNekretnine MGIPU-a.

4.2. Pregled javno dostupne ponude usporedivih nekretnina

Podaci o poredbenim nekretninama preuzeti su iz informatičke baze podataka MGIPU RH - eNekretnine

Usporedba br. 1 ID Nekretnine (ZKC) 654516

Lokacija	Imotski
Namjena	stan
Datum ugovora	12. 12. 2016. god.
K.č.zem. i K.O.	3265 k.o. Imorski-Glavina
Površina	74,80 m ²
Cijena u Kunama	262.500,00 Kn
Cijena u KN/m ²	3.509,35 Kn/m ²

Usporedba br. 2 ID Nekretnine (ZKC) 499806

Lokacija	Imotski
Namjena	stan
Datum ugovora	06. 12. 2014. god.
K.č.zem. i K.O.	3263 k.o. Imorski-Glavina
Površina	82,90 m ²
Cijena u Kunama	304.000,00 Kn
Cijena u KN/m ²	3.667,06 Kn/m ²

Usporedba br. 3 ID Nekretnine (ZKC) 468328

Lokacija	Imotski
Namjena	stan
Datum ugovora	09. 12. 2013. god.
K.č.zem. i K.O.	3408 k.o. Imorski-Glavina
Površina	75,75 m ²
Cijena u Kunama	345.800,00 Kn
Cijena u KN/m ²	4.565,01 Kn/m ²



LOKACIJA	OPIS / NAMJENA	CIJENA (Kn)	POVRŠINA (m ²)	Kn / m ²
1. IMOTSKI	Stan u zgradi	262.500,00	74,80	3.509,35
2. IMOTSKI	Stan u zgradi	304.000,00	82,90	3.667,06
3. IMOTSKI	Stan u zgradi	345.800,00	75,75	4.565,01
PROSJEČNA CIJENA Kn/m ²				3.913,80

Zaključak: Prema postojećoj ponudi vidljivo je da cijene sličnih nekretnina na vrlo bliskim okolnim lokacijama variraju ovisno o veličini, uređenosti, opremljenosti i položaju u zgradi.

4.3. Utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine poredbenom metodom

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom temelji se osobito na položajnim i funkcionalnim obilježjima koje utječu na vrijednost nekretnine. Položaj stambenih jedinica unutar zgrade vrednuje se posebice prema udobnosti stanovanja kao i mogućih smetnji pri korištenju stana. Položaj stana u zgradi vrednuje se putom koeficijenta povoljnosti kojim će se dobiti očekivana ostvariva cijena stana u aktualnim tržišnim uvjetima.

Ovo je jedna od tri ravnopravne propisane metode procjene vrijednosti nekretnina, a ujedno je i najšire primijenjena metoda.

Uvjeti za primjenu iste su dovoljan broj poredbenih nekretnina (min. 3, optimalno 8 do 5), dovoljno podudarna obilježja s odstupanjima od $\pm 40\%$, vrsta nekretnine (sva zemljišta, samostojeće, poluugrađene i ugrađene zgrade, stanovi, garaže, parkirna mjesta, poslovni prostori) i raspoloživost nužnih podataka (poredbeni pokazatelji, indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje).

Prednosti ove metode su neposredna usmjerenost na tržište, jednostavno rukovanje, laka razumljivost i velika uvjerljivost i plauzibilnost. Nedostaci su uglavnom nedovoljan broj poredbenih nekretnina, izgrađene katastarske čestice gospodarske i industrijske namjene, tj. rijetke transakcije i nedovoljna živahnost ovog tržišta.

KOEFIČIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VISEŠTAMBENOJ ZGRADI - prilog 5.		
PARAMETAR	VRIJEDNOST	
Stan na zadnjem katu stamb.-poslovne zgrade	m^2 Kn/m^2	
Ukupno NKP	68,50	
Ostvariva cijena prodaje po m^2	3.913,80	
Ostvariva cijena prodaje stana:		268.095,39 Kn
Postotak udjela koeficijenta katnosti stana	a	0,28
Postotak udjela koeficijenta orijentacije stana	b	0,09
Postotak udjela koeficijenta geografskog položaja dn. boravka	c	0,22
Postotak udjela koeficijenta utjecaja okoliša	d	0,11
Postotak udjela koeficijenta smanjenog komfora stanovanja	e	0,30
Ukupno: $a + b + c + d + e = 1 (100\%)$		1,0000
Koeficijent katnosti stana	Kk	1,00
Koeficijent orijentacije stana	Ko	1,00
Koeficijent geografskog položaja stana - dnevnog boravka	Kgps	1,08
Koeficijent utjecaja okoliša	Kuo	1,00
Koeficijent smanjenog komfora stanovanja	Ksks	0,80
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora:		0,9576
$Kp = a \times Kk + b \times Ko + c \times Kgps + d \times Kuo + e \times Ksks$		
VRIJEDNOST NEKRETNINE		257.550,25 Kn



Na temelju svih gore navedenih parametara, tj. ove procjene, utvrđuje se tržišna (prometna) vrijednost predmetne nekretnine:

$T_v = 257.550,25$ Kuna


tj. $3.759,85$ Kn /m² stana

Po srednjem tečaju NBH od 7,50 Kn/€ to iznosi

34.340,03 €

U Imotskom, 03. 11. 2017. god.

Izradio:



DARIO VUČAK ovl. arh. 1406 i
stalni sudski vještak 4 Su-885/2016



DARIO VUČAK
dipl.ing.arh.
OVLAŠTENI ARHITEKT
A 1406



5. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Usluga pružena od strane procjenitelja, stalnog sudskog vještaka i ovlaštenog arhitekta Vučak Daria, je obavljena sukladno pozitivnim propisima RH. Ja sam djelovao kao neovisna stranka. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja mog zadatka biti će moja imovina. Ja ću čuvati ove podatke još najmanje pet godina.

Moja procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane Vas ili trećih je nevažeće. Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan Vaše tvrtke koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vaše tvrtke u našu listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

6. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni
6. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima
7. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene
8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.



7. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE

1. Građevinski propisi:

Zakon o gradnji	NN 153/13
Zakon o prostornom uređenju	NN 153/13
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	NN 86/12 i 143/13

2. Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	NN 78/15
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	NN 105/15
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	NN 100/12
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m ³ etalonske građevine	NN 59/10

3. Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima	NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00 129/00, 114/01, 79/06, 141/06 i 146/08
Zakon o zemljišnim knjigama	NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13

4. Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju NN 79/14 i 48/14

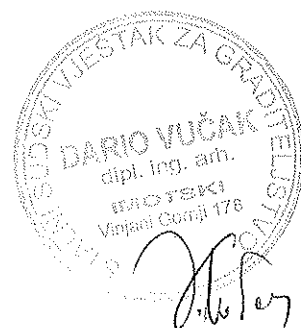
5. Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13 i 83/15

6. Važeći građevinski normative i propisi RH

7. Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina iz 2016. god. – Uhlir-Majčica

8. Posebni propisi jedinica lokalne samouprave, tj. Grada Imotskog o visini komunalnog doprinosa i važećem Prostornom planu Grada

9. Propisi iz zemalja članica EU, sukladno odredbama čl. 42. Uredbe o procjeni vrijednosti



8. PRILOZI

- 8.1. Izvadak iz zemljišne knjige – *Kopija, 2 lista*
- 8.2. Tlocrt predmetnog stana 1 : 80 – *grafički prikaz*
- 8.3. Foto prikazi eksterijera i interijera predmetne građevine – *5 listova*
- 8.4. Rješenje o imenovanju za *Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina*
- 8.5. Rješenje o osnivanju *Ureda ovl. arhitekta i promjeni adrese Ureda - 2 lista*





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu

ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL IMOTSKI

Stanje na dan: 01.08.2017 23:30

Verificirani poduložak

Knjiga PU: IMOTSKI-GLAVINA

Broj poduloška: 228 / zk. uložak:

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE

Aktivne plombe: RZ-4 2015, Z-8957 2016, Z-17939 2017

IZVADAK IZ KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zgrada u Imotskom, B. Bušića 39/1, bivša Imotskih Španjolaca predjel "Điradu" sagrađena na d.č. zem.2824/4, /17, /21, /29, (izmjera 1:2880) ili č.zem.3263 (izmjera 1:1000).	

DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Dvosoban stan u objektu "B" ulaz 1, stan br. 10 - kat nadgrade površine stana od 68,5 m2.	

B

Vlastovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Pred. 3. kolovoza 2001. Z.S.22/01 Na temelju Ugovora o zamjeni poslovnih prostorija i stambenih od dana 6. rujna 1986.g., pravo vlasništva na stanu upisanom u A II uknjižuje se u korist: " IMOTA " D.D. IMOTSKI, OIB: 02297833542 1/1	

C

Teretovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Iznos tereta	Primjedba
3.1	Pred.13.srpnja 2009.god. Z-429 Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretnini dužnika, radi osiguranja naplate dužne premije osiguranja, na temelju sporazuma stranaka sklopljenog dana 01.srpnja 2009.god., solennižiranog po javnom bilježniku Ujević Petru iz Imotskog pod brojem OV-7034/09 " U Imotskom, dana 10.srpnja 2009.god. ", uknjižava se pravo zalogu na teret stana opisanog u odjeljku A.II., vlasništvo " IMOTF " d.d. Imotski MB.060032159 za cijelo., radi osiguranja novčanih tražbina u iznosu od 448.926,19 KN-a i 313.245,81 KN-a odnosno ukupno 762.172,00 Kn-a uz kamate, naknade, rokove i troškove prema navedenom Sporazumu, sve na korist: CROATIA OSIGURANJE D.D., FILIJALA SPLIT, OIB: 26187994862, SPLIT, TRG HRVATSKE BRATSKE ZAJEDNICE 8		
5.1	Pred. 15. ožujka 2010. Z. 253 Na teret stana u listu A II, a na temelju rješenja o ovrsi ovog suda od 12. ožujka 2010.g. br. Ovr. 246/10, prisilno založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 23.547.000,69 kuna sa zakonskim zateznim kamatama na taj iznos koje teku od 25. siječnja 2010.g. do isplate, kao i iznosa od 100.000,00 kuna na ime troškova postupka osiguranja s pripadajućim kamatama, uknjižava se u korist:		

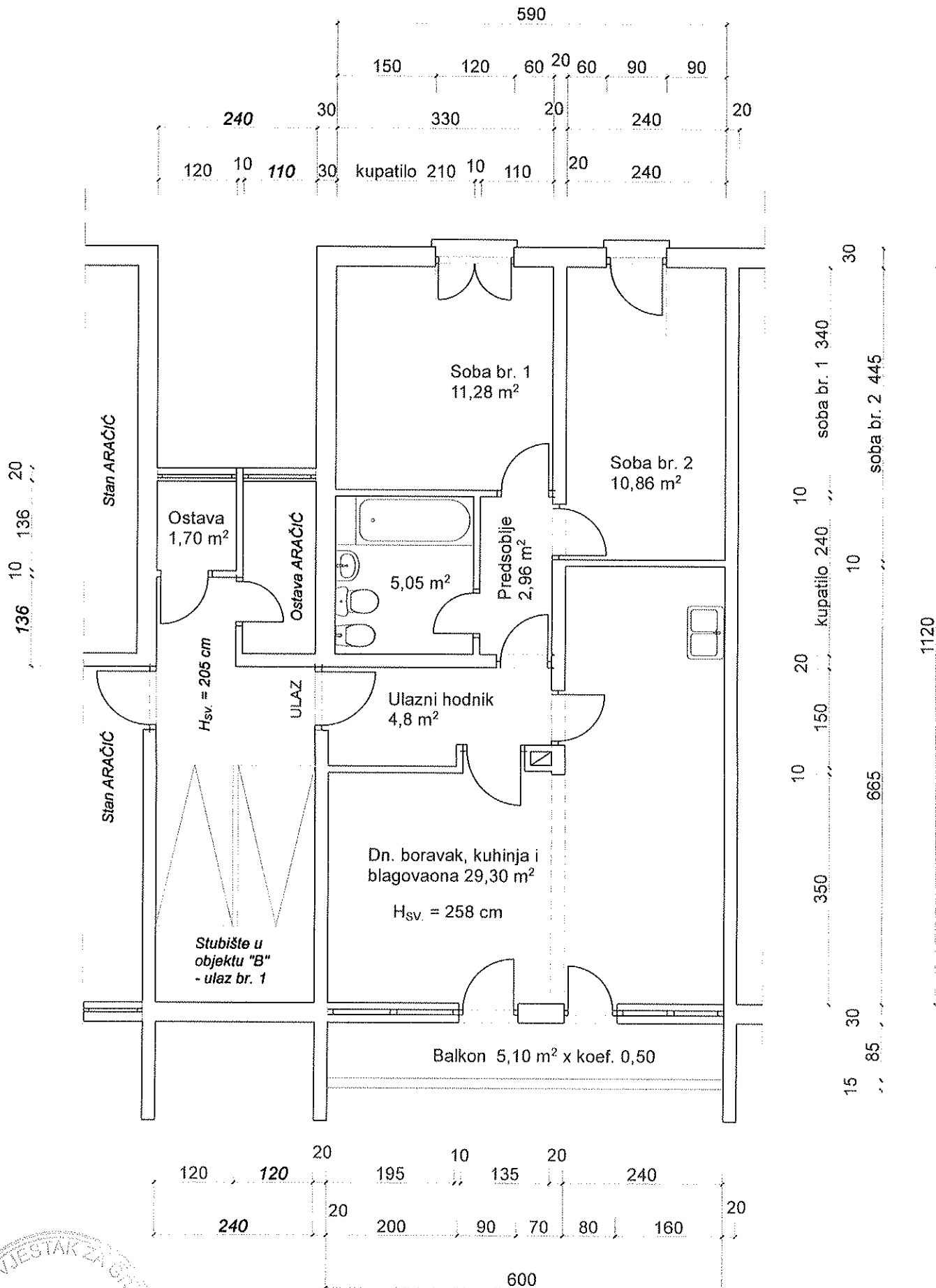
Knjiga PU: IMOTSKI-GLAVINA

Broj poduloška: 228 / zk. uložak:

C
Teretovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Iznos tereta	Primjedba
REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju knjige položenih ugovora na datum 01.08.2017.



Ukupna neto površina predmetnog stana je $(1,70 + 64,25 + \text{balkon } 2,55) = 68,50 \text{ m}^2$



DARIO VUČAK
dipl. ing. arh.
OVLAŠTENI ARHITEKT
A 1406

TLOCRT STANA 1 : 80



Ulaz u predmetni stan – pogled sa stubišta



Ulazni hodnik stana – pogled sa ulaznih vrata





Blagovaona i kuhinjska niša



Dnevni boravak



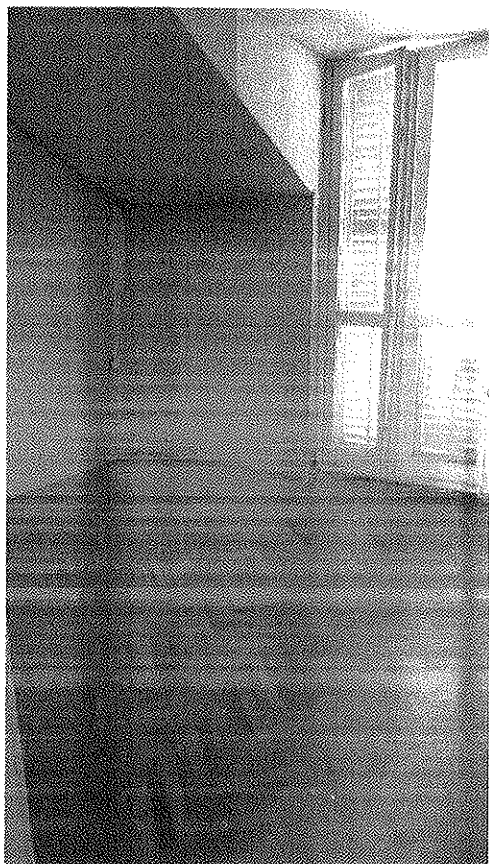


Sanitarni čvor – kupatilo i wc

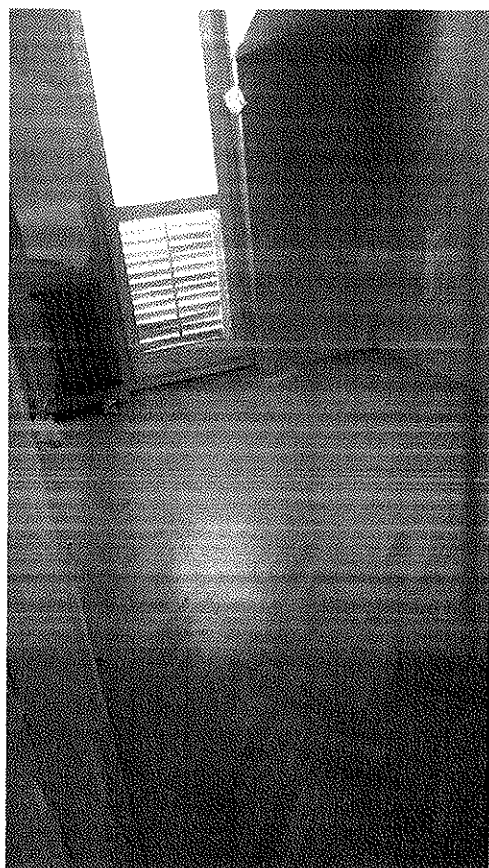


Presoblje



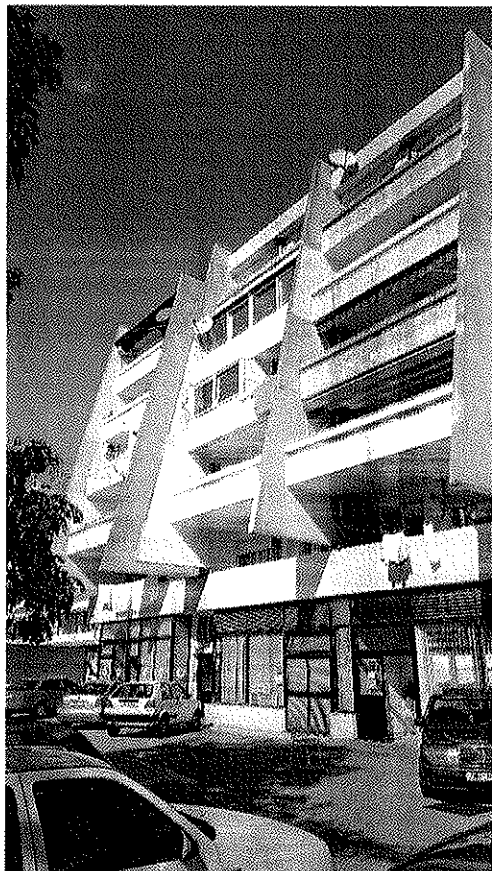


Soba br. 1



Soba br. 2



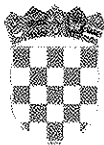


Južno pročelje zgrade u kojoj se nalazi stan



Balkon predmetnog stana





REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-885/2016

Split, 21. prosinca 2016. godine

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, odlučujući povodom zahtjeva Daria Vučak, iz Imotskog, Vinjani Gornji 178, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

RJEŠENJE

Dario Vučak, dipl.ing.arh., iz Imotskog, Vinjani Gornji 178, OIB: 34634167026, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

O b r a z l o ž e n j e

Temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima članka, te članka 12. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon proteka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe stavka 2. članka 12. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. stavka 3. i 4. Pravilnika.

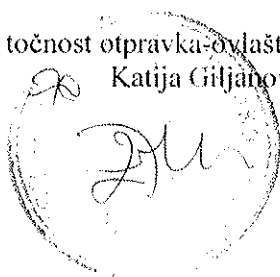
U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije da vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te je slijedom navedenog odlučeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Marijan Miletić, v.r.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a putem ovog suda.

- DNA: 1. vještaku
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Općinskom sudu u Splitu
4. web stranice suda

Za točnost otpavka-ovlaštena službenica
Katija Giljanović





REPUBLIKA HRVATSKA
HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA
I INŽENJERA U GRADITELJSTVU

Klasa: UPII-311-01/04-0177
Urbroj: 314-01-04-2
Zagreb, 17. rujna 2004. godine

Na temelju članka 24. Zakona o Hrvatskoj komori arhitekata i inženjera u graditeljstvu (Narodne novine, broj 47/98), a u svezi s člancima 50. i 52. Zakona o gradnji (Narodne novine, broj 175/03), rješavajući po zahtjevu koji je podnio DARIO VUČAK, dipl.ing.arh., IMOTSKI, VINJANI GORNI bb, za upis u Upisnik ureda za samostalno obavljanje poslova projektiranja i stručnog nadzora građenja Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu, predsjednik Komore donosi:

RJEŠENJE

o osnivanju Ureda za samostalno obavljanje poslova projektiranja i stručnog nadzora građenja ovlaštenog arhitekta

1. U Upisnik ureda za samostalno obavljanje poslova projektiranja i stručnog nadzora građenja Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu, upisuje se Ured za samostalno obavljanje poslova projektiranja i stručnog nadzora građenja ovlaštenog arhitekta DARIO VUČAK, dipl.ing.arh., IMOTSKI, pod rednim brojem 77, s danom upisa 15.09.2004. godine.
2. Ured za samostalno obavljanje poslova projektiranja i stručnog nadzora građenja ovlaštenog arhitekta DARIO VUČAK, dipl.ing.arh., IMOTSKI, osniva se danom upisa u Upisnik ureda za samostalno obavljanje poslova projektiranja i stručnog nadzora građenja Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu, a s danom započinje 15.09.2004. godine.
3. Poslovno sjedište Ureda za samostalno obavljanje poslova projektiranja i stručnog nadzora građenja ovlaštenog arhitekta DARIO VUČAK, dipl.ing.arh., je na adresi: IMOTSKI, ŠETALIŠTE STJEPANA RADIĆA 8/1.
4. Matični broj Ureda: 80297986
5. Sifra djelatnosti Ureda je: 74.20.0 - Arhitektonske djelatnosti i inženjerstvo te s njima povezano tehničko savjetovanje.
6. Skraćeni naziv Ureda je: Ured ovlaštenog arhitekta
7. Ured za samostalno obavljanje poslova projektiranja i stručnog nadzora građenja ovlaštenog arhitekta DARIO VUČAK, dipl.ing.arh., IMOTSKI, dužan je ispuniti uvjete određene pravilnikom iz članka 50. stavka 6. Zakona o gradnji, u roku od 18 (osamnaest) mjeseci od dana stupanja na snagu tog pravilnika.

Obrazloženje

DARIO VUČAK, dipl.ing.arh., podnio je Hrvatskoj komori arhitekata i inženjera u graditeljstvu, aktom od 17.09.2004. godine, Zahtjev za osnivanje Ureda za samostalno obavljanje poslova projektiranja i stručnog nadzora građenja ovlaštenog arhitekta.

Sukladno članku 50. Zakona o gradnji ("Narodne novine" br. 175/03), ovlašteni arhitekt i ovlašteni inženjer mogu obavljati poslove projektiranja i stručnog nadzora građenja samostalno u vlastitom uredu, zajedničkom uredskom objektu, odnosno u drugoj pravnoj osobi registriranoj u skladu s odredbama Zakona, propisano je i da osoba registrirana u graditeljstvu može obavljati poslove projektiranja i stručnog nadzora, ako za obavljanje tih djelatnosti ima sukladnost s člankom 4. ovog zakona, a ako je osoba koja je obavljanje tih djelatnosti izjavila, da sukladno članku 4. ovog zakona, glede osoba i tehničke opremljenosti, te sredstava kojima osoba dokazuje ispunjavanje tih uvjeta u poslovanju davanja ovlaštenja, te uvjete za oduzimanje te suglasnosti, propisane ministar pravnikom.

U članku 52. Zakona o gradnji propisano je da ovlašteni arhitekt odnosno ovlašteni inženjer stječe pravo na samostalno obavljanje poslova projektiranja i stručnog nadzora građenja upisom u Imenik ovlaštenih arhitekata i inženjera u graditeljstvu inženjera Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu.

Uvidom u službeni evidenciju Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu utvrđeno je da je DARIO VUČAK, dipl.ing.arh., upisan u Imenik ovlaštenih arhitekata Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu pod rednim brojem 1406, s danom upisa 15.09.1999. godine, te je s tog osnova stekao pravo na samostalno obavljanje poslova projektiranja i stručnog nadzora građenja.

Ured za samostalno obavljanje poslova projektiranja i stručnog nadzora građenja ovlaštenog arhitekta, osnovan je upisom u Upisnik ureda za samostalno obavljanje poslova projektiranja i stručnog nadzora građenja Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu, s danom 15.09.2004. godine, pod rednim brojem 77.

Ured je Državni zavod za statistiku dodio Matični broj ureda u skladu s Odlukom o sadržaju i načinu vođenja registra ovlaštenih organizacija.

Ured je u skladu s Nacionalnom klasifikacijom djelatnosti, dodijeljena oznakajuca sifra djelatnosti za samostalno obavljanje poslova projektiranja i stručnog nadzora građenja ovlaštenog arhitekta i inženjera u graditeljstvu 74.20.0 - Arhitektonske djelatnosti i inženjerstvo te s njima povezano tehničko savjetovanje.

Ured će poslovanje pod skraćenim nazivom: Ured ovlaštenog arhitekta, te će se isti upisati u "Arhitektonski iskaznici" i "pecat" koje izdaje Hrvatska komora arhitekata i inženjera u graditeljstvu.

U skladu s člankom 52. stavcima 3. i 4. Zakona o gradnji, "propisano je da ovlašteni arhitekt odnosno ovlašteni inženjer koji samostalno obavlja poslove projektiranja i stručnog nadzora građenja može obavljati te poslove pod uvjetom da nije u radnom odnosu i može imati samo jedan ured".

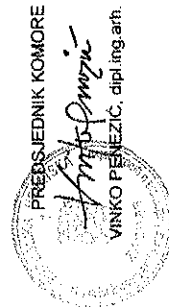
Uvidom u dostavljenu dokumentaciju imenovanog, razvidno je da nije u radnom odnosu i da izjavom potvrđuje da će raditi samo u jednom Uredu.

U skladu s člankom 207. Zakona o gradnji, osnovani Ured za samostalno obavljanje poslova projektiranja i stručnog nadzora građenja, dužan je ispuniti uvjete određene pravilnikom iz članka 50. stavka 6. Zakona o gradnji, u roku od 18 (osamnaest) mjeseci od dana stupanja na snagu tog pravilnika.

Sukladno svemu prethodno iznesenom, riješeno je kao u izreci ovoga Rješenja.

Pouka o pravnom lijeku

Protiv ovog Rješenja žalba nije dopuštena, ali se može pokrenuti upravni spor podnošenjem tužbe Upravnom sudu Republike Hrvatske, u roku 30 dana od dana primika ovog Rješenja.





REPUBLIKA HRVATSKA
HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA

Klasa: UP/I-311-01/11-01/77
Urbroj: 505-11-3
Zagreb, 01. srpnja 2011. godine

Na temelju članka 20. Zakona o arhitektonskim i inženjerskim poslovima i djelatnostima u prostornom uređenju i gradnji («Narodne novine», broj 152/08) te članka članka 20. i 52. st.3. Statuta Hrvatske komore arhitekata («Narodne novine», broj 64/09), odlučujući o zahtjevu koji je podnio DARIO VUČAK, dipl.ing.arh., OIB 34634167026, JMBG 0909963330233, IMOTSKI, VINJANI GORNJI bb, za promjenu poslovnog sjedišta ureda u rješenju o osnivanju Ureda za samostalno obavljanje poslova projektiranja i stručnog nadzora, Odbor za upis Hrvatske komore arhitekata u sastavu TOMISLAV ČURKOVIC, ovl.arh., predsjednik Komore i Željka Jurković, Zoran Boševski, Vladimir Kasun i Igor Rožić, članovi Odbora za upis, donosi

RJEŠENJE

o izmjeni točke 3. dispozitiva rješenja,

Klasa: UP/I-311-01/04-01/77, Urbroj: 314-01-04-2 od 17. rujna 2004. godine

U Rješenju Klasa: UP/I-311-01/04-01/77, Urbroj: 314-01-04-2 od 17. rujna 2004. godine, točka 3. dispozitiva Rješenja mijenja se i glasi:

„Poslovno sjedište Ureda ovlaštenog arhitekta DARIO VUČAK za samostalno obavljanje djelatnosti je, IMOTSKI, ANTE STARČEVIĆA 25.“

Točke 1., 2., 4., 5., 6., i 7. dispozitiva osnovnog rješenja ostaju nepromijenjene.

Obrazloženje

DARIO VUČAK, dipl.ing.arh., podnio je Hrvatskoj komori arhitekata dana 01.07.2011. godine, zahtjev za promjenu poslovnog sjedišta Ureda za samostalno obavljanje poslova projektiranja i stručnog nadzora građenja ovlaštenog arhitekta.

Odbor za upis Hrvatske komore arhitekata je na sjednici dana 30.06.2011. godine razmatrao podneseni zahtjev te utvrdio da je isti osnovan.

S obzirom na nastup nove okolnosti o promjeni adresa Ureda za samostalno obavljanje poslova projektiranja i stručnog nadzora građenja ovlaštenog arhitekta DARIO VUČAK, u Upisniku ureda za samostalno obavljanje poslova projektiranja i stručnog nadzora građenja Hrvatske komore arhitekata, izmijenjeno je osnovno rješenje u točki 3. dispozitiva rješenja.

U svemu ostalom Rješenje o osnivanju ureda za samostalno obavljanje poslova projektiranja i stručnog nadzora ostaje nepromijenjeno.

Na temelju podnesenog Zahtjeva te zakonskih propisa, ocijenjeno je da je udovoljeno svim traženim uvjetima te je rješeno kao u izreci ovoga rješenja.

Pouka o pravnom lijeku

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor tužbom koja se podnosi u roku 30 dana pitmička ovog rješenja Upravnom sudu Republike Hrvatske.



Predsjednik Hrvatske komore arhitekata

TOMISLAV ČURKOVIC, ovl.arh.

Dostaviti:

1. DARIO VUČAK, 21260 IMOTSKI, VINJANI GORNJI bb
2. Područna služba HZMO IMOTSKI, B.BUŠIĆA 37, 21 260 IMOTSKI
3. HZZO IMOTSKI, B.BUŠIĆA 35, 21 260 IMOTSKI
4. Područni ured Porezne uprave IMOTSKI, A.STARČEVIĆA BB, P.P.80.2126 IMOTSKI
5. U Zbirku isprava Komore
6. Povrat potvrde o izvršenoj dostavi uz točke 1. do 4.